

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十一年七月十九日北市地一字第0九一三一九七九四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣內政部前以九十一年三月六日臺內中地字第0九一000三五七一號函檢送「○○有限公司」經人檢舉未依法令規定從事不動產仲介業務之相關資料乙份，函囑原處分機關依法妥處；案經原處分機關於九十一年三月十三日下午派員至該公司原登記之地址（臺北市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓）進行查核，惟現場並未發現市招、相關廣告及營業活動，認該公司當時並未於上開地點營業，乃當場作成業務檢查紀錄表。嗣原處分機關依卷附檢舉人所提不動產租賃要約／承諾書影本所載，查認該公司地址位於「臺北縣新店市○○路○○號○○樓」，遂以九十一年三月二十一日北市地一字第0九一三0五二一九00號函將相關卷證資料移請臺北縣政府依法妥處；案經臺北縣政府於九十一年四月二日十四時二十五分派員前往上址查核，經查得該公司登記營業項目為「一般廣告服務業」，卻於該址經營廠房買賣、出租業（仲介業）行為，惟據檢舉人所提供之不動產租賃要約／承諾書影本，認於其時該公司登記之地址位於原處分機關所轄，依不動產經紀業管理條例施行細則第二十八條之一規定，應由原處分機關裁處，乃以九十一年四月十七日北府地籍字第0九一0一八一二六七號函檢附「臺北縣政府不動產經紀業業務檢查紀錄表」移請原處分機關裁處。

二、嗣原處分機關以該「○○有限公司」之違法行為，係經臺北縣政府於九十一年四月二日派員對其所為之不動產經紀業業務檢查而確認，而查該公司於九十一年三月七日將原公司登記地址「臺北市大安區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓」變更為「臺北縣新店市○○

路○○號○○樓」，乃認本案「執行業務行為所在地」與公司所在地屬同一行政管轄區域，依不動產經紀業管理條例施行細則第二十八條之一規定，應由臺北縣政府裁處，乃再以九十一年五月十四日北市地一字第0九一三一二二0七00號函將全案移由臺北縣政府裁處。嗣臺北縣政府認本案已涉管轄權屬之疑義，乃以九十一年五月二十八日北府地籍字第0九一0二四二三一四號函報請內政部中部辦公室釋示，案經內政部以九十一年六月十三日臺內中地字第0九一000八六八一號函復略以：「主旨：關於『○○有限公司』違反不動產經紀業管理條例之管轄區域主管機關疑義乙案，請查照。說明.....二....

..本案『○○有限公司』前經貴府查明僅登記『一般廣告業』，其違法經營經紀業之事證資料（不動產租賃要約／承諾書）記載日期為..

....該公司違法當時登記所在地為臺北市，嗣後該公司於同年三月間變更登記所在地為貴縣，是該公司違法執行業務行為發生當時所在地之主管機關為臺北市政府地政處，嗣後該公司完成變更所在地登記後之主管機關為貴府，基於該違法行為屬同一繼續性事件，貴府及臺北市政府地政處均有管轄權，茲依行政程序法上開規定，請臺北市政府地政處辦理該公司之處罰事宜，但貴府仍應配合協助查明實情。三、至貴府表示該公司已於九十一年四月二十六日解散，其裁罰應如何續辦乙節，揆諸本條例第三十二條有關處罰之對象得為公司負責人、商號負責人或行為人，是以該公司倘經查證於解散前確有違法情事者，仍得依上開規定對負責人予以處罰。.....」臺北縣政府爰依內政部上開函釋意旨，檢附○○有限公司不動產經紀業業務檢查紀錄表及相關證物以九十一年六月二十四日北府地籍字第0九一0二九三七0七號函將全案移由原處分機關辦理相關處罰事宜。

- 三、原處分機關遂依卷附相關卷證資料，查認訴願人未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定，申請主管機關許可，辦妥公司登記或商業登記，及繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，於「○○有限公司」解散前以該公司名義從事不動產仲介業務，乃依同條例第三十二條第一項規定，以九十一年七月十九日北市地一字第0九一三一九七九四00號函，處訴願人新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服上開罰鍰之處分，於九十一年八月七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第四條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……」第五條第一項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；……」第七條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金……。」第三十二條第一項規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應於加入同業公會後三十日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、申請書一式二份。二、公司執照或營利事業登記證影本。三、營業保證金繳存證明影本。四、同業公會會員證明影本。五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」第二十八條之一規定：「本條例第三十二條第一項所定之處罰，依下列方式為之：一、處罰公司或商號及其負責人者，由公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之；執行業務行為所在地與公司或商號所在地非屬同一行政管轄區域者，由執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。

二、處罰行為人者，由行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；不動產仲介或代銷標的所在地與行為人行為時之戶

籍所在地非屬同一行政管轄區域者，由標的所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之。」

內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八〇四〇九號函釋：「……：按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定：『經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業……』、『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。故擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』，自得依本條例第三十二條規定：『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理……」

臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表……」

附表：（節略）

類別	違規事件	法條依據 (不動產經紀業管理條例)	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。……	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規定第一次被查獲者，處十萬元並立即

				禁止其營業；
			。

二、本案訴願理由略謂：

(一) 本案○○有限公司並無與法奇企業有限公司辦理房屋租賃仲介事宜。

(二) 其次關於○○有限公司違規事證中，於臺北縣新店市○○路○○號○○樓處係○○○個人住家，而○○○已於九十一年元月份即在○○房屋新店中興加盟店任職，其所承辦之仲介業務係其個人所為，與○○有限公司無關，請予以詳查。

三、卷查本案係內政部因接獲民眾檢舉函囑原處分機關依法妥處，案經原處分機關函囑臺北縣政府依法查核，經該府於事實欄所述之時間、地點，對訴願人進行不動產經紀業業務檢查，經查得該公司登記營業項目為「一般廣告服務業」，而現場卻經營廠房買賣、出租業（仲介業）行為，並查有現場工作人員之「○○有限公司○○○」名義之名片，此有採證照片三幀、臺北縣政府不動產經紀業業務檢查紀錄表影本、「○○有限公司○○○」名義之名片影本及稽查錄音帶乙捲等附卷可稽，原處分機關爰認訴願人於「○○有限公司」解散前以該公司名義從事不動產仲介業務；復查訴願人於「○○有限公司」解散前並未以該公司名義，完備向原處分機關申請經營許可，並依法辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等法定義務，是原處分機關審認訴願人顯有違反不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定之行為，爰依該條例第三十二條規定，處訴願人新臺幣十萬元罰鍰之處分，應屬有據。

四、至訴願人主張○○有限公司並無與○○有限公司辦理房屋租賃仲介事宜及系爭查核現址乃○○○個人住家，而○○○已於九十一年元月份即在○○房屋新店中興加盟店任職，其所承辦之仲介業務係其個人所為，與○○有限公司無關云云。卷查本案臺北縣政府於事實欄所述時、地進行查核，經提示卷附不動產租賃要約／承諾書等，該公司現場工作人員○○○並不否認該不動產租賃要約／承諾書等為伊公司所出具，惟表示該案係與另一公司合作之案件，此有卷附錄音帶在卷足稽。復查上開卷附不動產租賃要約／承諾書之要約保證金保管條，其上保管人欄則載為○○○，主管欄則蓋有「○○○」印章，保管單位欄

蓋有「○○有限公司」印章，足認該「○○有限公司」於其時業已違法經營不動產經紀業，且○○○亦於其時任職於該公司應可認定。是本案違規事證明確，訴願人所辯，核係卸責之詞，自難採憑。綜上，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二之規定，處以訴願人法定最低額新臺幣十萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中華民國九十一年十二月十九日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）